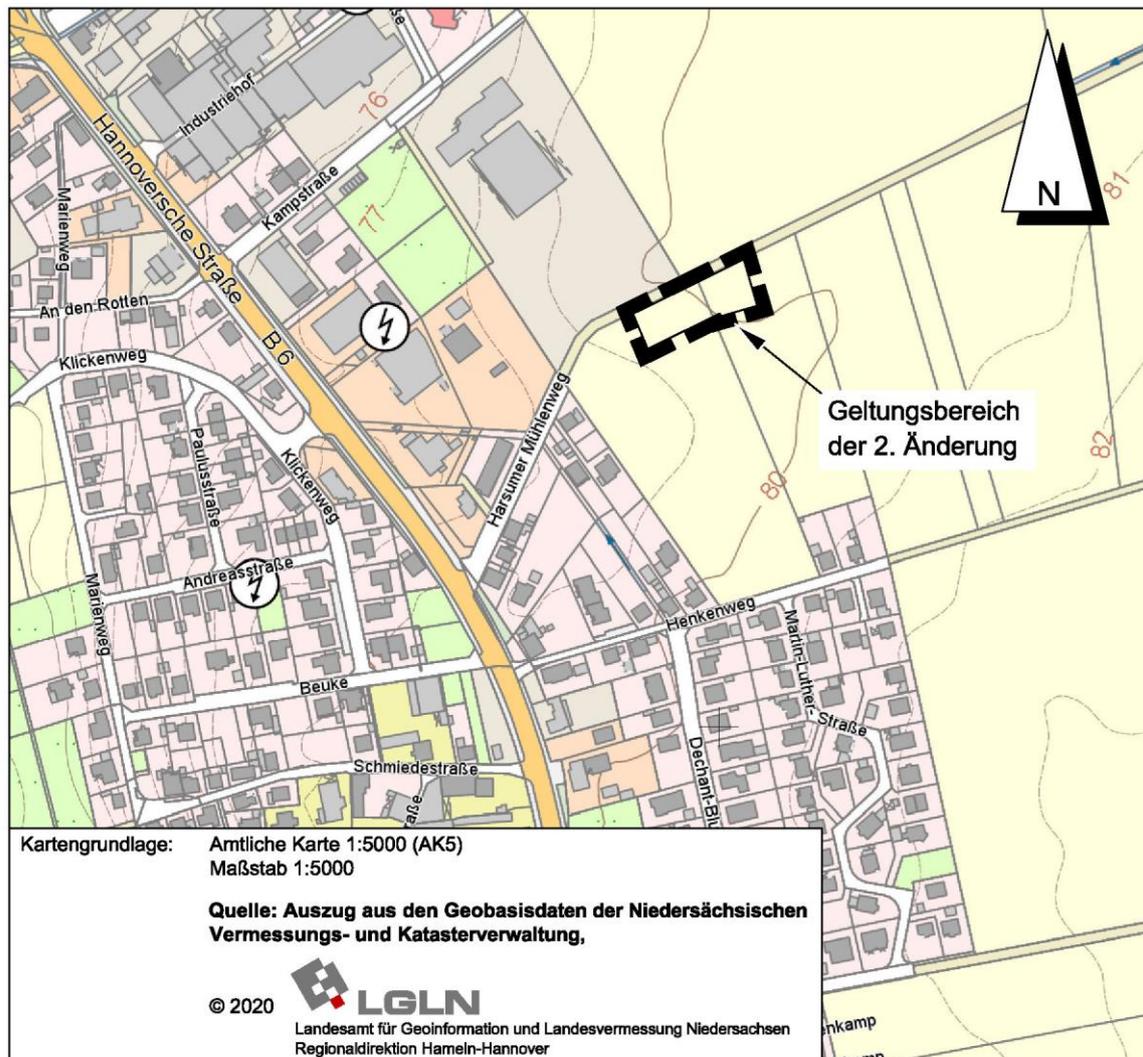


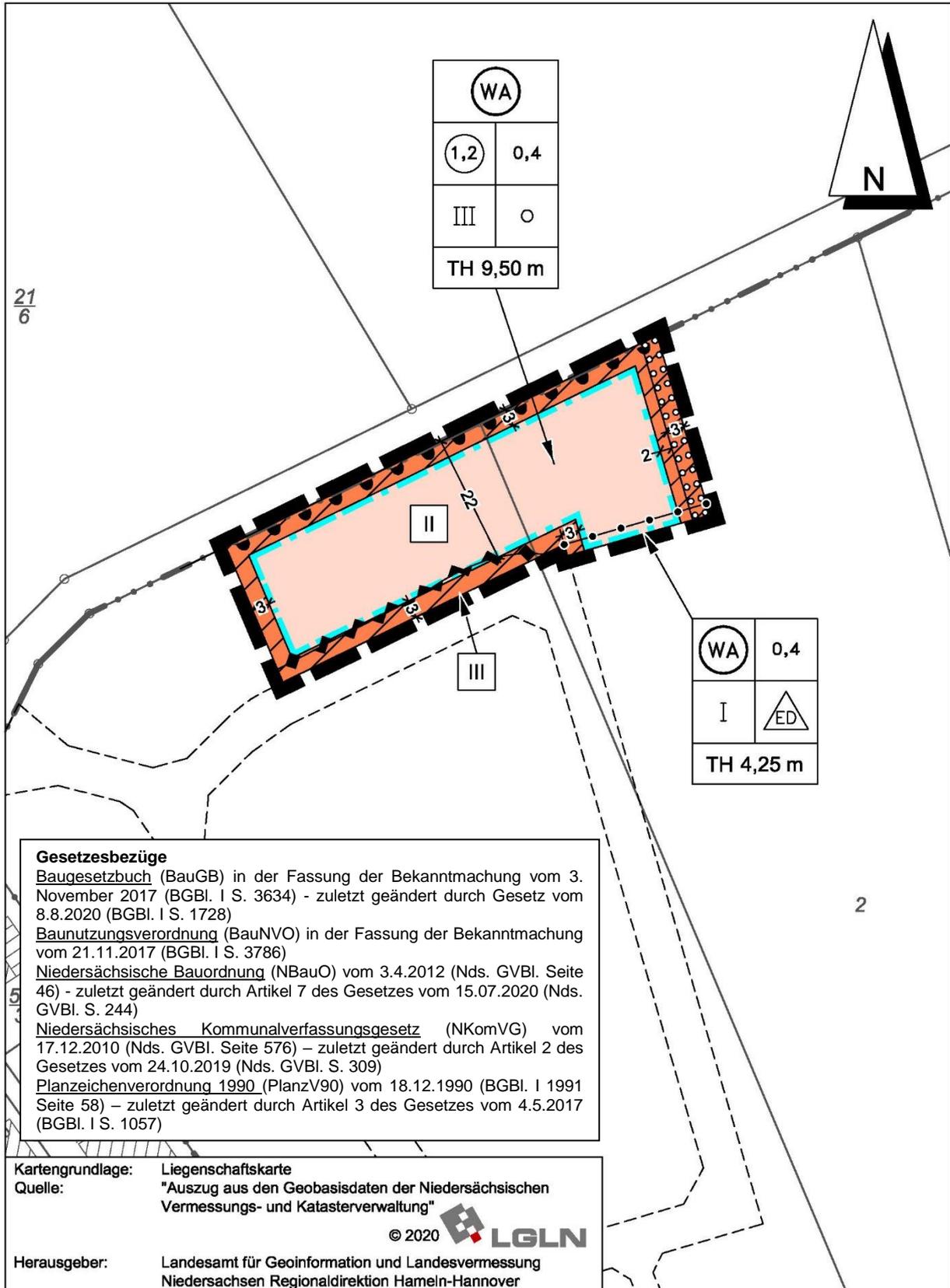
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
29.10.2020			

GEMEINDE GIESEN, OS HASEDE
 BEBAUUNGSPLAN NR. 519 „STOCKGRABENFELD“, 2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 519 „Stockgrabenfeld“, 2. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 9,50 m

Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

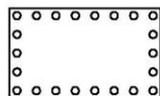


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

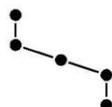


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

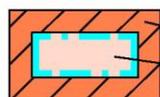
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICH



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB)



Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In dem durch **TH** gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig ausgebauten und im Bebauungsplan Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Staffelgeschosse, nicht jedoch für Dachgauben, sofern sie je Dachseite zusammen nicht länger sind als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge, sowie nicht für Zwerghäuser, sofern sie je Dachseite nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind und nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
3. Je Baugrundstück ist lediglich eine Zufahrt zulässig, die eine maximale Breite von 6,0 m an einer Erschließungsstraße aufweisen darf. Alternativ sind je Baugrundstück, das mindestens zwei Wohneinheiten beinhaltet, maximal zwei Zufahrten von jeweils maximal 3,00 m Breite zulässig, wenn sie mindestens 10 m voneinander getrennt sind (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
4. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin bzw. in der Gemeindeverwaltung zu den Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'W_{res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>Maßgeblicher [dB(A)] Außenlärmpegel $R'W_{res}$ [dB]</u>	<u>Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils</u>	
		<u>Aufenthalts- räume</u>	<u>Bürräume und ähnliches</u>
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

5. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche für Aufschüttungen ist insgesamt eine zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.
Der Reihenabstand muss jeweils 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Niedrigwachsende Straucharten sind in die der Offenlandschaft zugewandten Pflanzreihen zu setzen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
6. Innerhalb des Wohngebiets für eingeschossige Bebauung ist je Baugrundstück ein Laubbaum 2. Größenordnung (einschließlich Obstbäume) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
7. Innerhalb des Wohngebiets für maximal dreigeschossige Bebauung ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Sofern Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen entstehen, sind die Baumpflanzungen diesen direkt zuzuordnen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Giesen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 519 „Stockgabelfeld“ der Gemeinde Giesen.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° - 45° zulässig.

Dreigeschossige Gebäude sowie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für PKW anzulegen. Dies gilt nicht für das Baugebiet mit einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bauweise.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen für Aufschüttungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune.

Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche aufweisen.

§ 5 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in §§ 2 bis 5 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Giesen diesen Bebauungsplan Nr. 519 „Stockgrabenfeld“, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Giesen, den
Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Giesen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Giesen, den
Siegel
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hasede

Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2017  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Oktober 2020

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Giesen hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ mit Begründung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ mit Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Giesen, den
Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Giesen, den
Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Giesen hat den Bebauungsplan Nr. 519 „Stockgrabenfeld“, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Giesen, den
Siegel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 519 „Stockgrabenfeld“, 2. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Giesen, den
Siegel
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Giesen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Giesen den
Siegel
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ in der Ortschaft Hasede beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung liegt am östlichen Ortsrand Hasedes unmittelbar südlich des Harsumer Mühlenweges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung und Begründung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung unter anderem eine maximale Traufhöhe von 9,00 für den Bereich der dreigeschossigen und von 4,25 m für den südlich angrenzenden und Bereich der eingeschossigen Bebauung fest. Die beiden Bereiche sind durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung voneinander getrennt.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde für den gesamten Planbereich bestimmt, dass statt einer maximal 6,0 m breiten Zufahrt je Baugrundstück alternativ auch zwei je maximal 3,0 m breite Zufahrten zulässig sind.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Planungsrechtlich handelt es sich um Bauland, für das eine Mindestbepflanzung festgesetzt ist. Derzeit wird die Bebauung als Wohngebiet umgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ verkleinert aus M 1:1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung soll für den Bereich der maximal dreigeschossigen Bebauung eine geringfügig höhere Traufhöhe als bislang festgesetzt werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen. Das städtebauliche Bild wird dadurch nicht in wesentlich verändert, so dass die Erleichterung der Bebauungsmöglichkeiten durchaus im öffentlichen Interesse steht.

In diesem Zusammenhang soll die Abgrenzung zur eingeschossigen Bebauung ebenso geringfügig verschoben werden, um eine bessere Aufteilung und Erreichbarkeit des Gebiets mit maximal dreigeschossiger Bebauung zu ermöglichen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Verdichtung und damit der Innenentwicklung Hasedes im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich die der Örtlichen Bauvorschrift sind durch diese Änderung nicht betroffen und werden unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die von Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 519

„Stockgrabenfeld“

vom bis einschließlich

gemäß §§ 13a in Verbindung mit 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Giesen beschlossen.

Giesen, den

Bürgermeister